



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1032486689-V2

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JEIMMY NATALY GUTIERREZ AVILA
NIT / C.C CLIENTE	1032486689
DIRECCIÓN	CARRERA 121 BIS 1 60B-56 CONJUNTO RESIDENCIAL GROSELLO VIS-ETAPA 1. APARTAMENTO 2-808 TORRE 2. PARQUEADERO 99 PISO 1.
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Hacienda Kachipay
CIUDAD	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRO REYES JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	16932186

FECHA VISITA	14/04/2025
FECHA INFORME	14/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO GROSELLO ETAPA 1.			
NUM.	2591	#NOTARIA	15	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH		15	20/11/2024
CIUDAD	Cali			
ESCRITURA	DEPTO			
CEDULA	Valle del Cauca			
CATASTRAL	S/I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. CU3-760013240819 DEL 01/10/2024			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL GROSELLO VIS-ETAPA 1			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No definida	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.435%			

M. INMOB.	N°
370-1131071	APARTAMENTO 2-808
	TORRE 2
MATRICULA	NRO. GARAJE
370-1131143	99

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Zona sur (área de expansión urbana), municipio de Santiago de Cali.

Al inmueble se llega así: A través de la carrera 109 y la calle 60, por las cuales circulan las rutas de transporte público municipal. La carrera 121 Bis 1 se encuentra pavimentada, sector de expansión urbana donde se desarrollan proyectos de vivienda VIS. Cerca está el C.C. Bochalema Plaza, Arbolatta Mall, Tienda ARA, Dollar City, Universidad Autónoma De Occidente, Universidad Libre Cali - Campus Valle del Lili, C.C. Jardín Plaza, Fundación Valle del Lili, entre otros.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 213,524,980

VALOR ASEGURABLE \$ COP 213,524,980

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS


 ALEJANDRO REYES JIMENEZ
 Perito Actuante
 C.C: 16932186 RAA: AVAL-16932186
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-04-14 11:14:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 Nombre de la firma

 Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	480
Garajes	Si tiene No.
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA. ACUERDO N° 0373 DE 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.73	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	48.20	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.20	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.20
			PARQUEADERO 99 PISO 1.	M2	12

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 121 BIS 1 60B-56 CONJUNTO RESIDENCIAL GROSELLO VIS-ETAPA 1. APARTAMENTO 2-808 TORRE 2. | PARQUEADERO 99 PISO 1. | Hacienda Kachipay | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2591, fecha: 20/11/2024, Notaría: 15 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	12
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Departamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2025

Comentarios de estructura
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 2-808 TORRE 2	48.20	M2	\$4,015,041.00	90.63%	\$193,524,976.20
Area Privada	PARQUEADERO 99 PISO 1	12	M2	\$1,666,667.00	9.37%	\$20,000,004.00
TOTALES					100%	\$213,524,980
Valor en letras				Doscientos trece millones quinientos veinticuatro mil novecientos ochenta Pesos Colombianos		

TOTAL COMERCIAL	\$213,524,980
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Sector desarrolló de vivienda VIS proyectos multifamiliares, conjuntos de apartamentos de 5 y 12 pisos.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El apartamento cuenta con el parqueadero privado No. 99 piso 1, sencillo, descubierto, lineal.

Entorno: Se accede al conjunto a través de la carrera 109 y la calle 60, por las cuales circulan las rutas de transporte público municipal. La carrera 121 Bis 1 se encuentra pavimentada, sector de expansión urbana donde se desarrollan proyectos de vivienda VIS. Cerca está el C.C. Bochalema Plaza, Arbolatta Mall, Tienda ARA, Dollar City, Universidad Autónoma De Occidente, Universidad Libre Cali - Campus Valle del Lili, C.C. Jardín Plaza, Fundación Valle del Lili, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 2591, Fecha escritura: 20/11/2024, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: CALI, Administración: No definida, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: **El inmueble consta de:** El apartamento 808 torre 2 consta de sala comedor, cocina, zona de ropa, balcón, estar (puede convertirse en alcoba), baño social, espacio para baño privado y alcoba; cuenta con garaje privado No. 99 en piso 1 actualmente los garajes no han sido demarcados ni señalizados con su respectivo número. En la visita de inspección se evidenció que falta por instalar las ventanas del apartamento, instalar los aparatos sanitarios y la grifería del baño social, e instalar grifo en la cocina, y la instalación de la puerta de acceso al apartamento y la puerta del baño social.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); de manera provisional. Los contadores no han sido instalados.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	C.R. Grosello	8	\$213,525,000	1	\$213,525,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$4,015,041.49	3145282691
2	C.R. Grosello	7	\$213,525,000	1	\$213,525,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$4,015,041.49	3145282691
3	C.R. Grosello	6	\$213,525,000	1	\$213,525,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$4,015,041.49	3145282691
4	C.R. Grosello	9	\$213,525,000	1	\$213,525,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$4,015,041.49	3145282691
Del inmueble		8		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	55.73	48.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,015,041.49
2	0	55.73	48.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,015,041.49
3	0	55.73	48.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,015,041.49
4	0	55.73	48.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,015,041.49
0 a±os										
								PROMEDIO	\$4,015,041.49	
								DESV. STANDAR	\$0.00	
								COEF. VARIACION	0.00%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,015,041.49	TOTAL	\$193,524,999.82
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,015,041.49	TOTAL	\$193,524,999.82
VALOR TOTAL	\$193,524,976.20			

Observaciones:

Se consultó la Sala de ventas del proyecto C.R. y el proyecto fue vendido en su totalidad, quedan apartamentos en desistimiento, la Señora María Edith Perdomo, Asesora comercial (3145282691), informa que los apartamentos a la venta están por el valor de 150 SMLV año 2025, para entrega este año. Se liquidó en el presente informe como se promueve el proyecto, no se afecta por los acabados faltantes, se da con valor de proyección de entrega.

Enlaces:

[1.-Sala de Ventas](#)[2.-Sala de Ventas](#)[3.-Sala de Ventas](#)[4.-Sala de Ventas](#)

DIRECCIÓN:

CARRERA 121 BIS 1 60B-56 CONJUNTO RESIDENCIAL
 GROSELLO VIS-ETAPA 1. APARTAMENTO 2-808 TORRE 2. |
 PARQUEADERO 99 PISO 1. | Hacienda Kachipay | Cali | Valle del
 Cauca

COORDENADAS (DD)

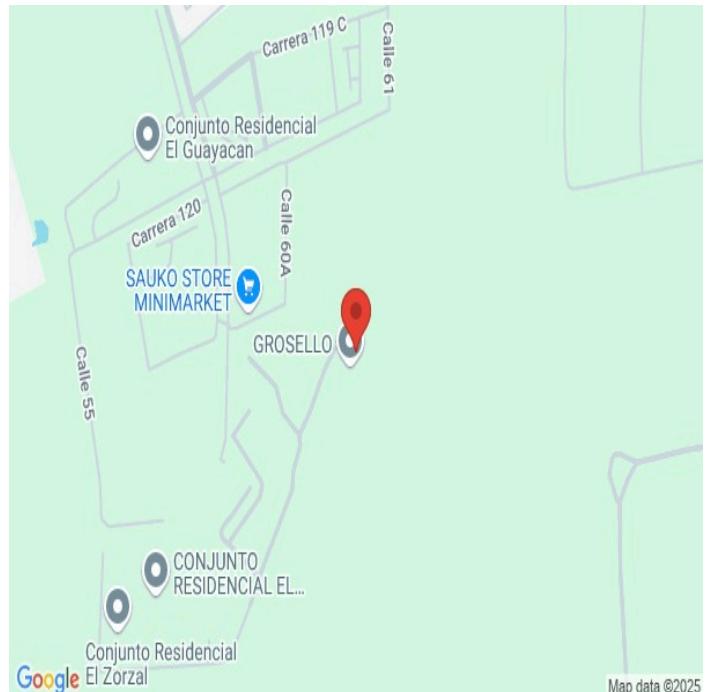
Latitud: 3.348689

Longitud: -76.500983

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 20' 55.2798''

Longitud: 76° 30' 3.5388''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN****APARTAMENTO TIPO 2 - OBRA GRIS**

Áreas: construida total: 55,73 m² • construida privada total: 48,20 m²



1. COCINA
2. ZONA DE LABORES
3. SALA-COMEDOR
4. BALCÓN
- 5. ESPACIO FLEXIBLE**
6. BAÑO 1
7. ESPACIO PARA BAÑO
8. ALCoba PRINCIPAL

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



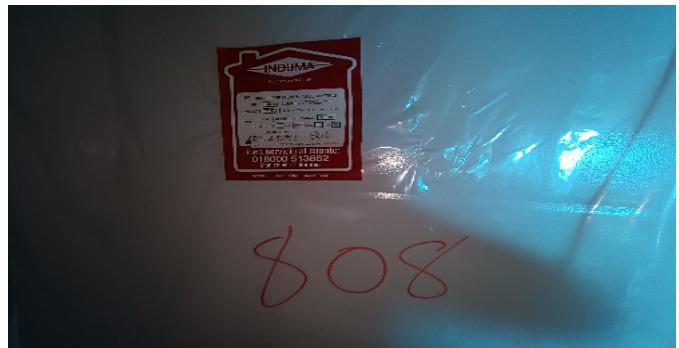
Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



FOTOS General



FOTOS General



FOTOS General

Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

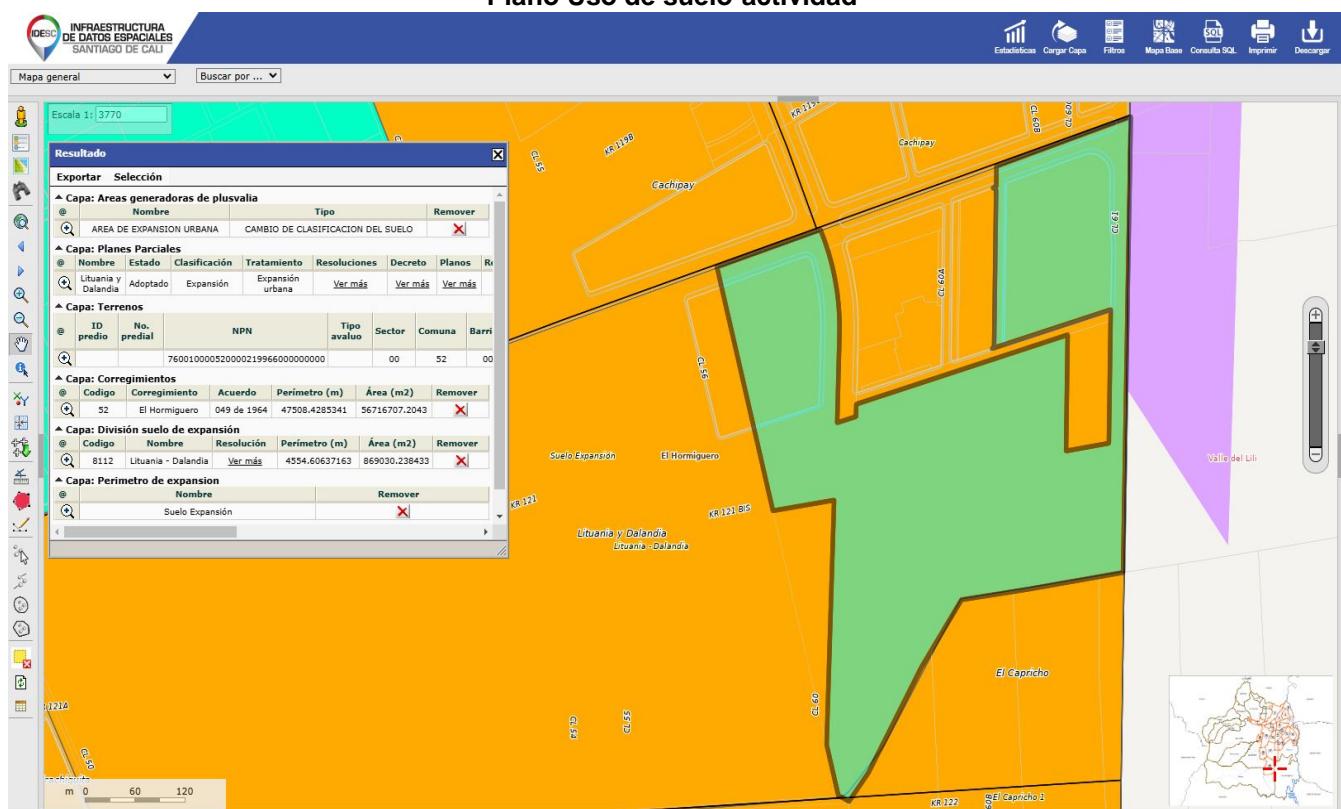


Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1032486689-V2



PIN de Validación: b7a00ae1

<https://www.raa.org.co>**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 			
Fecha de inscripción 22 Feb 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 16 Dic 2021	Régimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 			
Fecha de inscripción 22 Feb 2018	Régimen Régimen Académico		

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos



PIN de Validación: b7a00ae1



vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALI, VALLE DEL CAUCA, CARRERA 2B # 40A - 50 APTO 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168846276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otras formación:

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16932186

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b7a00ae1



PIN de Validación: b7a00ae1



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1032486689-V2 M.I.: 370-1131071



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501295581107478293

Nro Matrícula: 370-1131071

Pagina 1 TURNO: 2025-33992

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 07:18:24 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 18-12-2024 RADICACIÓN: 2024-81157 CON: ESCRITURA DE: 22-11-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIJPRE-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 2-808 TORRE 2. CON AREA DE 48,20 M2. CON COEFICIENTE DE 0.435% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2591 DE FECHA 20-11-2024 EN NOTARIA QUINCE DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACION

--ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO GROSELLO ETAPA 1, ADQUIRIO ASI:--EL 01-03-2024 SE REGISTRO LA ESCRITURA #7541 DEL 28-12-2023 DE LA NOTARIA CUARTA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO KACHIPAY SECTOR 2. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO GROSELLO ETAPA 1.--ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO KACHIPAY SECTOR 2. AQUIRIO ASI:--EL 24-02-2022 SE REGISTRO LA ESCRITURA #4344 DEL 16-12-2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3709 CANTARITO-ANTES FIDEICOMISO FA-3709 LUKAUSKIS BUZENAS , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO KACHIPAY SECTOR 2. --ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3709 CANTARITO (ANTESFIDEICOMISO FA-FIDEICOMISO FA 3709 LAKAUSKIS BUZENAS) ADQUIRIO ASI:--UNA PARTE LA ADQUIRIO MEDIANTE ESCRITURA #1819 DEL 29-06-2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE ADICION EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: LUKAUSKIS BUZENAS & CIA S.C.A., A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3709 LUKAUSKI BUZENAS, REGISTRADA EL 15-07-2016.--EL 09-12-1988 SE REGISTRO LA ESCRITURA #1810 DEL 28-06-1988 DE LA NOTARIA 07 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA VENTA DE: LUKAUSKIS VITAUSTAS SIC , A: LUKAUSKIS BUZENAS & CIA S EN C.--Y OTRA PARTE LA ADQUIRIO ASI: EL 15-09-2017 SE REGISTRO LA ESCRITURA #3151 DEL 04-09-2017 DE LA NOTARIA VEINTITRES DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: LUKAUSKIS BUZENAS SANTIAGO, A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3709 CANTARITO.--EL 10-02-2003 SE REGISTRO LA ESCRITURA #6098 DEL 18-12-2002 DE LA NOTARIA 03 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA, DE: LUKAUSKIS LAPINSKAS VITAUSTAS, A: LUKAUSKIS BUZENAS SANTIAGO.-EL 26-06-1974 SE REGISTRO LA ESCRITURA #2262 DEL 11-06-1974 DE LA NOTARIA 03 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA VENTA, DE: IGLESIAS DE LUKASKIS ADIELA, A: LUKASKIS VITAUSTAS VICTOR S.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Brodo: URBANO

1) CARRERA 121 BIS 1, 60B-56 CONJUNTO RESIDENCIAL GROSELO VIS-ETAPA 1, APARTAMENTO 2-808 TORRE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501295581107478293

Nro Matrícula: 370-1131071

Pagina 2 TURNO: 2025-33992

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 07:18:24 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

370 - 1111387

VALOR ACTO: \$

IN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P A FIDEICOMISO GROSEILLO ETAPA 1

GRUPPE SUPERINTENDEN

X NIT 830.053.812-2

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-11-2024 Radicación: 2024-81157

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GROSELLO VIS-ETAPA 1. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001. COMPARCE JARAMILLO MORA
CONSTRUCTORA S.A. COMO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO GROSELLO ETAPA 1.

X NIT 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501295581107478293

Nro Matrícula: 370-1131071

Página 3 TURNO: 2025-33992

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 07:18:24 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-33992 FECHA: 29-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-ORP

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-ORP


FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501295892107478294

Nro Matrícula: 370-1131143

Pagina 1 TURNO: 2025-33993

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 07:18:24 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 18-12-2024 RADICACIÓN: 2024-81157 CON: ESCRITURA DE: 22-11-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIJPRE-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 99 PISO 1. CON AREA DE 12,00 M2. CON COEFICIENTE DE 0.108% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2591 DE FECHA 20-11-2024 EN NOTARIA QUINCE DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

--ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO GROSELLO ETAPA 1, ADQUIRIO ASI:--EL 01-03-2024 SE REGISTRO LA ESCRITURA #7541 DEL 28-12-2023 DE LA NOTARIA CUARTA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO KACHIPAY SECTOR 2. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO GROSELLO ETAPA 1.--ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO KACHIPAY SECTOR 2. AQUIRIO ASI:--EL 24-02-2022 SE REGISTRO LA ESCRITURA #4344 DEL 16-12-2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3709 CANTARITO-ANTES FIDEICOMISO FA-3709 LUKAUSKIS BUZENAS , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO KACHIPAY SECTOR 2. --ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3709 CANTARITO (ANTESFIDEICOMISO FA-FIDEICOMISO FA 3709 LAKAUSKIS BUZENAS) ADQUIRIO ASI:--UNA PARTE LA ADQUIRIO MEDIANTE ESCRITURA #1819 DEL 29-06-2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE ADICION EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: LUKAUSKIS BUZENAS & CIA S.C.A., A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3709 LUKAUSKI BUZENAS, REGISTRADA EL 15-07-2016.--EL 09-12-1988 SE REGISTRO LA ESCRITURA #1810 DEL 28-06-1988 DE LA NOTARIA 07 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA VENTA DE: LUKAUSKIS VITAUSTAS SIC , A: LUKAUSKIS BUZENAS & CIA S EN C.--Y OTRA PARTE LA ADQUIRIO ASI: EL 15-09-2017 SE REGISTRO LA ESCRITURA #3151 DEL 04-09-2017 DE LA NOTARIA VEINTITRES DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: LUKAUSKIS BUZENAS SANTIAGO, A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3709 CANTARITO.--EL 10-02-2003 SE REGISTRO LA ESCRITURA #6098 DEL 18-12-2002 DE LA NOTARIA 03 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPROVENTA, DE: LUKAUSKIS LAPINSKAS VITAUSTAS, A: LUKAUSKIS BUZENAS SANTIAGO.-EL 26-06-1974 SE REGISTRO LA ESCRITURA #2262 DEL 11-06-1974 DE LA NOTARIA 03 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA VENTA, DE: IGLESIAS DE LUKASKIS ADIELA, A: LUKASKIS VITAUTAS VICTOR S.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 121 BIS 1 60B-56 CONJUNTO RESIDENCIAL GROSELLO VIS-ETAPA 1, PARQUEADERO 99 PISO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501295892107478294

Nro Matrícula: 370-1131143

Pagina 2 TURNO: 2025-33993

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 07:18:24 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

370 - 1111387

VALOR ACTO: 0

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0316 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio I-Titular de dominio incompleto)

DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO GROSSELO ETAPA 1.

X NIT 830.053.812-2

NIT# 8909039388

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-11-2024 Radicación: 2024-81157

Doc: ESCRITURA 2591 del 20-11-2024 NOTARIA QUINCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GROSELLO VIS-ETAPA 1. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001. COMPARCE JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. COMO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. FIDEICOMISO GROSELLO ETAPA 1.

X NIT 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501295892107478294

Nro Matrícula: 370-1131143

Página 3 TURNO: 2025-33993

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 07:18:24 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-33993 FECHA: 29-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-ORP

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI-ORP


FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública


Departamento Administrativo de Hacienda Subdirección de Catastro Municipal

Fecha de radicación	02/09/2024	Código de radicación	4000012554212		
Proceso	MUTACION URBANA INCORPORACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Trámite	PROPIEDAD HORIZONTAL		
Coordinador trámite	Angie Garcia Perea	Encargado directo	Angie Garcia Perea	Oficio presentado	--
Fecha de visita	02/09/2024	No. de predios afectados	1		
Número Predial Nacional	7600100005200021996600000000	Id_Predio	1039237	Solicitante	MARIA DEL MAR MUÑOZ (AUTORIZADA JARAMILLO MORA)
Dirección	CL 44 AN # 4N-133	Teléfono	3137151116	E-mail	ammunoz@jaramillomora.com
Observación	SE RADICA SOLICITUD DE INCORPORACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO MANZANO .				
Documentos entregados	Fotocopia de escritura de reglamento de P.H., Plano general ubicación de la P.H., reloleo o parcelación amarrado a las coordenadas de Cali en DXF, Certificado estratificación de Planeación Municipal, Plano de cada unidad jurídica en DXF y en fotocopia reducida a tamaño oficio, Fotocopia de la escritura de venta de posesión., Autorización (Si no es propietario / representante legal), Carta de solicitud escrita donde indique claramente el trámite, Autorización para realizar visita (si no es propietario / representante legal), Estampillas, CD, Certificado de existencia y representación legal (si es persona jurídica), Fotocopia de la cedula del representante legal (Si es persona jurídica)				
Radicado por	Mirian Cantillo Figueroa				
Señor usuario usted acepto enviar notificación de su proceso por vía correo electrónico, al correo ammunoz@jaramillomora.com La presentación de la solicitud de revisión de avalúo o cualquier otro trámite catastral, no exime al usuario del pago del respectivo impuesto predial unificado					

Santiago de Cali, agosto 26 del 2024

JM-ALI-497-24

Señores

**SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DISTRITAL
ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI**

La Ciudad

ASUNTO: Radicación de documentos para trámite de mutación correspondiente a la Segregación, División Material y Englobe de los predios pertenecientes al proyecto denominado **Manzano Conjunto Residencial**.

Radicación de documentos para trámite de **Adición de Reglamento de Propiedad Horizontal** de los predios pertenecientes al proyecto denominado **Manzano Conjunto Residencial**.

Cordial Saludo,

Comedidamente me permito solicitar a usted la Mutación Catastral de Urbanismo de los siguientes predios:

- Folio de Matricula Inmobiliaria global: 370-1095921.
- Predio catastral global: 760010000520000219966000000000.
- Ubicación: Cali.

Comedidamente me permito solicitar a usted la **Mutación de Incorporación de Reglamento de Propiedad Horizontal** de los siguientes predios **LOTE MANZANO ETAPA 1.**

Etapas comprendidas por los siguientes predios:

- Folio de matrícula inmobiliaria global: 370-1095932.
- Ubicación: Cali

Para lo cual se anexan los siguientes documentos:

- Certificados de tradición relacionados así:
Lote matriz: 370-1095921.
Lote de etapas: 370-1095932.
- Escrituras públicas:
 - No 7725 del 30 de diciembre de 2022 División Material Dalandia.
 - No 4267 del 13 de septiembre de 2023 RPH Manzano etapa 1.
- Formulario de calificación EP 4344 del 16 de diciembre 2021 División Material Dalandia.

- Formulario de calificación EP 4267 del 13 de septiembre de 2023 RPH Manzano etapa 1.
- Certificado de Nomenclatura
- Certificado de Estratificación Socioeconómica
- Autorización para radicar, notificarse y reclamar documentos de Catherine Guerrero Martínez a Terceros
- Licencias urbanísticas relacionadas a continuación:
 - ✓ Resolución 760013220841 del 30-11-2022 - Licencia de Subdivisión Urbana y Rural.
 - ✓ Resolución 760013210582 del 09-08-2021 - Licencia de Subdivisión.
 - ✓ Resolución 760013210583 del 09-08-2021 - Licencia de Urbanización y Construcción – Obra nueva.
 - ✓ Resolución 760013220422 del 22-06-2022 - Licencia de Urbanización y Construcción – Obra nueva.
 - ✓ Resolución 760013220977 de 29-12-2022 - Aclaratoria licencia de construcción.
 - ✓ Resolución 760013230556 del 26-07-2023 - Modificatoria licencia de construcción.
 - ✓ Resolución 760013230668 del 01-09-2023 – Aprobación de PH Manzano Etapa 1.
- 1 copia de los planos del reglamento de propiedad horizontal otorgados.
- 1 CD con planos digitales
- Recibo cancelado del pago de Estampillas Distritales expedido por la Subdirección de Catastro para adelantar trámite solicitado.

Cordialmente,


CATHERINE GUERRERO MARTÍNEZ
Apoderada especial
JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A.

Proyecto: Arq. Andrea María del Mar Muñoz Valenzuela
ammmunoz@jaramillomora.com
Cel: 3137151116

Santiago de Cali, 26 de agosto de 2024

JM-ALI-497-24

Señores
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DISTRITAL
ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
La Ciudad

REFERENCIA: AUTORIZACIÓN PARA RADICAR, NOTIFICARSE, RENUNCIAR A TÉRMINOS Y RECLAMAR DOCUMENTOS “SOLICITUD DE MUTACIÓN CATASTRAL- INCORPORACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL – LOTE DALANDIA”

Cordial saludo,

CATHERINE GUERRERO MARTINEZ, mayor de edad, domiciliada en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 38.600.356 expedida en Cali – Valle actuando como Apoderada especial de la Sociedad JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A.; por medio de la presente autorizo a las personas relacionadas a continuación, radiquen los documentos, se notifiquen, renuncien a términos y reclamen resolución para la solicitud de mutación catastral del proyecto inmobiliario: **Manzano Conjunto Residencial**.

ALEXANDER VALLEJO ROMERO	C.C	94.399.323	de Cali
EDGAR FERNANDEZ MOLINA	C.C	16.780.721	de Cali
ANDREA MARIA DEL MAR MUÑOZ V	C.C	1.144.031.356	de Cali
DAVID BUCHELLI NARVAEZ	C.C	1.085.261.669	de Pasto
JAVIER PATIÑO LENIS	C.C.	1.118.291.465	De Yumbo

Atentamente,

CATHERINE GUERRERO MARTINEZ.
Apoderada Especial
JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S. A.

Proyecto Arq. Andrea Maria del Mar Muñoz Valenzuela
ammmunoz@jaramillomora.com
Cel: 3137151116

2:09

5G 27



Cerrar sesión



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRFOeazgQIEC

22 Ene 2025 - 02:08 p.m.

Detalle código QR

Descripción

Pago avaluo

Producto destino

LOS ROSALES CONS INM
Corriente

944-020978-45

Valor enviado

\$ 315.000,00

Producto origen

Cuenta de Ahorro

Ahorros

667-611978-95



Compartir



Leer otro
código QR



Transferir
dinero



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y
solicitudes



Ajustes



09 ABR 2025

PAGO QR LOS ROSALES CONST IN

COP -\$ 100.000,00



ARCHIVO: LRHIPO-1032486689-V2

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1032486689-V2
	Hash documento:	caf3c94130
	Fecha creación:	2025-04-14 12:58:48

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ALEJANDRO REYES JIMENEZ Documento: 16932186 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 264355	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosarj@gmail.com Celular: 3168648276 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.156.42.126 2025-04-14 11:14:00	

Gestionado por avalsing.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

